



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen i Mölndal
Org nr 716444-6374

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

BB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domherren 14. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1993

Föreningens byggnad består av 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också en föreningslokal, 26 garage och 73 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 260 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Enligt aktuell underhållsplan för föreningens fastigheter uppgår underhållsbehovet till ca 21 miljoner kronor för aktuell 30-årsperiod.

Styrelsen beräknar att ovanstående underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

De följande 5 åren planeras följande arbeten enligt underhållsplanen:

65

Målning terrasser, vindskivor och takdetaljer. Justering betongplattor. Byte stuprör och hängrännor. Byte reglerventiler värme.
Styr-och reglerenhet, byte cirkulationspumpar och expansionskärl i pannrum. Modernisering av hissar. Byte exteriörbelysning vägg/tak.
Byte av kallmangel, WC och tvättställ i tvättstugan. Byte av blandare, WC och tvättställ i föreningslokalen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Ventilationsarbetet "Kryddhyllan" avslutades i början av året och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes med godkänt resultat.
- Taken har besiktigats och målning är utförd.
- Träpanelen på cirka hälften av terrasserna är målade och skadad panel utbytt.
- Tryckstegringspump utbytt.
- Problem med hissen i hus 1 har lett till tidigarelagd modernisering 2020.
- Slamsugning är utförd i flera lägenheter.
- Container för brännbart avfall är utbytt mot gröna sopkärl. Alla sopnedkast är stängda förutom ett låsbart för dem som har svårt att ta sig in i miljöhuset.
- Omläggning av lån vilket har sänkt räntekostnaderna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgift 2019

848,5 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh och blir totalt 82 620 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Budget för 2020

Budgeten visar på ett resultat på 826 008 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 654 000 kr samt planerat lyft om 1 510 500 kr.

BB

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-12.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-24. I stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 88 (91) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	60
Samägare	27
HSB Mölndal	1

Under året har 4 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 3 st och avgående medlemmar har varit 6 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med 473 kr.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga belägen i Lejonstengatan 1 plan 2 bokas med nyckeltavla i tvättstugan. Tvättstugan innehåller tvättmaskin med centrifug, torktumlare, mangel, strykbräda samt torkrum.

Föreningsslokal med pentry, dusch och toaletter att användas för föreningens och medlemmars sammankomster samt för uthyrning till nattgäster (4 sängplatser). Lokalen hyrs ut till medlemmar för 200 kronor/dygn och bokas genom styrelsen.

Aktiviteter

Föreningen har haft städdag med många deltagare. Medlemmarna har även bjudits in till spontanfika, höstfest och "after week" i föreningslokalen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lejonstenen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Traditionsenligt informationsmöte hölls i december då ekonomi och underhåll redovisades tillsammans med information om viktiga händelser. Dessutom har det informerats skriftligt vid ett flertal tillfällen. Kortare information har även anslagits i entréerna.

Nya avtal

Ett 5-årigt avtal har tecknats med ClimaCare angående ventilation, värmepumpar, rör och styrteknik.

Ett tillsynsavtal för tak har tecknats med Högtryckskompaniet.

Nytt serviceavtal med Kone Hiss har tecknats för service av hissarna.

66

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Britt Johansson	Ledamot	Ordförande
Christer Torberntsson	Ledamot	Vice ordförande
Anna Hindsén	Ledamot	Sekreterare
Lene Mathiassen	Ledamot	
Hans Berthier	Ledamot	HSB Ledamot
Charlotte Lindgren	Suppleant	
Stefan Caplan	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt Johansson, samt suppleant Stefan Caplan.
- Föreningens firma tecknas av Anna Hindsén och Britt Johansson, Christer Torberntsson samt Lene Mathiassen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Styrelsearvode samt övrig ersättning till valberedning och internrevisor har under året uppgått till 85 380 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas via mail brf.lejonstenen@gmail.com
[<mailto:brf.lejonstenen@gmail.com>](mailto:brf.lejonstenen@gmail.com) .

Revisorer

Revisorer har varit Jan Fihn med Lena Svenningsson som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christer Torberntsson med Anna Hindsén som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Bäck samt Margareta Olsson (ordf) valda av stämman.

65

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 659 540	4 561 420	4 569 183	4 473 478	4 470 997
Resultat efter finansiella poster	kr	702 287	-2 339 450	1 092 243	673 041	471 886
Kassalikviditet	%	196	165	334	280	269
Soliditet	%	33,4	31,8	34,1	32,5	31,3
Fond för yttre underhåll	kr	1 720 506	1 713 474	3 937 274	3 549 812	3 333 526
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	848,5	831,8	831,8	815,5	815,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 031,4	7 212,0	7 383,1	7 554,2	7 725,3
Genomsnittlig skuldränta	%	1,7	2,1	2,7	3,2	3,2
Fastighetens belåningsgrad	%	40,2	53,4	54,7	56,0	61,4
Taxeringsvärde	tkr	92 000	71 000	71 000	71 000	66 200

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	5 895 004	4 625 000	1 713 474	8 256 322	-2 339 450
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			672 000	-672 000	
I anspråkstagande av yttre fond enligt stadgarna			-664 968	664 968	
Balansering av föregående års resultat				-2 339 450	2 339 450
Årets resultat					702 287
Eget kapital 2019-12-31	5 895 004	4 625 000	1 720 506	5 909 840	702 287

65

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	5 909 840
Årets resultat	702 287
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>6 612 127</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

att i ny räkning överförs	6 612 127
	<u>6 612 127</u>

65

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 659 540	4 561 420
Försäkringsersättning		3 258	25 876
Summa rörelseintäkter		<u>4 662 798</u>	<u>4 587 296</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-664 968	-3 441 800
Driftskostnader	4	-1 839 656	-1 842 217
Personalkostnader	5	-113 435	-118 592
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 6	-732 861	-732 861
Summa rörelsekostnader		<u>-3 350 920</u>	<u>-6 135 470</u>
Rörelseresultat		1 311 878	-1 548 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 534	9 877
Räntekostnader		-611 125	-801 153
Summa finansiella poster		<u>-609 591</u>	<u>-791 276</u>
Resultat efter finansiella poster		702 287	-2 339 450
Årets resultat		<u>702 287</u>	<u>-2 339 450</u>

BB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	53 196 111	53 910 434
Inventarier	6	67 935	86 473
		53 264 046	53 996 907
Summa anläggningstillgångar		53 264 046	53 996 907
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	3 109 290	2 976 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	96 339	34 450
		3 205 629	3 010 938
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
SBAB		8 451	8 423
<u>Kassa och bank</u>		721	721
Summa omsättningstillgångar		3 214 801	3 020 082
Summa tillgångar		56 478 847	57 016 989

BB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		10 520 004	10 520 004
Fond för yttre underhåll		1 720 506	1 713 474
		12 240 510	12 233 478
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		5 909 840	8 256 322
Årets resultat		702 287	-2 339 450
Summa fritt eget kapital		6 612 127	5 916 872
Summa eget kapital		18 852 637	18 150 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	35 985 000	37 035 000
Summa långfristiga skulder		35 985 000	37 035 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 000 000	900 000
Leverantörsskulder		174 390	424 687
Skatteskulder		3 404	7 593
Övriga kortfristiga skulder		1 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	461 916	499 359
Summa kortfristiga skulder		1 641 210	1 831 639
Summa eget kapital och skulder		56 478 847	57 016 989

EB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Kortfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Installationer	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets

65

storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	4 463 052	4 375 464
Hysesintäkter, lokaler	1 800	1 800
Hysesintäkter; garage och P-platser	167 830	165 100
Övriga intäkter	26 858	19 056
Summa	<u>4 659 540</u>	<u>4 561 420</u>

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 631 022</u>	<u>67 631 022</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 631 022</u>	<u>67 631 022</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 720 588	-13 006 265
Årets avskrivningar	-714 323	-714 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 434 911</u>	<u>-13 720 588</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 196 111</u>	<u>53 910 434</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 228 400	1 228 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	25 000 000
	<u>92 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

55

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	324 950	124 770
Reparationer	194 722	225 785
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	496 252	510 435
-Vatten	166 293	178 915
-Sophämtning	81 263	69 919
-Snöröjning	58 674	65 919
Fastighetsavgift	82 620	80 220
Försäkring	35 311	35 314
Kabel TV	190 890	189 900
Medlemsavgift HSB	0	24 000
Förvaltning administration	118 773	121 088
Övrigt	89 909	215 953
Summa	<u>1 839 657</u>	<u>1 842 218</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	85 380	84 625
Löner	5 000	12 880
Sociala avgifter	18 855	20 146
Övrigt	4 200	941
	<u>113 435</u>	<u>118 592</u>

Föreningen har egen anställd personal som sköter fastighetsskötseln.

65

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	228 825	228 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 825	228 825
Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 352	-123 814
-Avskrivningar	-18 538	-18 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 890	-142 352
Utgående restvärde enligt plan	<u>67 935</u>	<u>86 473</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekonto	7 656	8 256
Avräkningskonto HSB	3 101 634	2 968 232
Summa	3 109 290	2 976 488

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkring	38 664	0
Övernattningslägenhet	10 200	2 800
Telenor	47 475	31 650
Summa	<u>96 339</u>	<u>34 450</u>

BB

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
HB	0,74	21-06-30	0	12 495 000
HB	1,04	24-06-30	0	12 495 000
HB	1,49	27-06-30	500 000	11 995 000
Totalt			500 000	36 985 000

Av ovanstående skulder redovisas 1 000 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 11 995 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

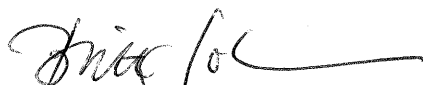
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	56 684 000	56 684 000
	<u>56 684 000</u>	<u>56 684 000</u>

BB

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	0	60 579
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	377 232	355 056
Revisionsarvoden	16 300	16 200
El	64 890	67 524
Cleanpipe	3 494	0
Summa	<u>461 916</u>	<u>499 359</u>

Mölndal 2020-04-02


Britt Johansson


Christer Torberntsson


Anna Hindsén


Lene Mathiassen


Hans Berthier

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor


Jan Fihn
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen i Mölndal, org.nr 716444-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

65

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

65

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka 2020-0414

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor


Jan Fihn
Av föreningen vald revisor